



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING INDUSTRIOMRÅDE HOVLAND II GNR 8 BNR 22 MFL. PLANID 20070015

Plankart er datert:	08.12.2023
Bestemmelser er datert:	16.04.2024 revidert PTU 028/24
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1):

Industri, lager (IL)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2):

Kjøreveg (KV)
Gang- og sykkelveg (GS)
Annen veggrunn tekniske anlegg (AVT)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3):

Vegetasjonsskjerm (VS)
Overvannstiltak (OVT)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5, nr. 5)

Friluftsmål (FL)

Hensynssoner (PBL §12-6):

Hensyn friluftsliv (H530)

§ 2 Rekkefølgekrav

2.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse kreves følgende dokumentasjon:

- Plan for vei, vann, avløp og overvannshåndtering inkl. tekniske planer for fordrøyningsbasseng.
- Situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal være målsatt og vise tomtedeling, plassering og orientering på bygninger, utendørs lagring, interne trafikk løsninger herunder atkomst, parkering og varelevering. Plassering og høyde på gjerder skal vises, samt skråning og skjæring, og eventuelle støttemurer. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder.
- Plan for avfallshåndtering. Det skal leveres plan for anleggsfasen og for driftsfasen.

2.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves følgende dokumentasjon:

- a. Plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende og støy. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. Massehåndteringsplan inkl. masseberegning og redegjørelse for håndtering av masser.
- c. Redegjørelse for støyforhold. Dersom tiltak i området medfører at til enhver tid gjeldende grenseverdier overstiges, skal forslag til avbøtende tiltak vedlegges.

2.3 Før bebyggelse tas i bruk (midlertidig brukstillatelse)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal følgende rekkefølgebestemmelser være innfridd:

- a. Tiltaket skal være tilkoblet teknisk infrastruktur for vann og avløp iht. godkjent VA-rammeplan.
- b. Fordrøyningsbasseng og overvannshåndtering er etablert iht. godkjent teknisk plan.
- c. Kjøreveg SKV er opparbeidet iht. godkjent teknisk plan.
- d. Kjøreveg SKV med tilhørende gang- og sykkelveg GS er opparbeidet iht. godkjent teknisk plan.
- e. Gang- og sykkelveg og fortau langs Ytre Torvhusvei fra og med kryss med riksveg skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.
- f. Det skal etableres gangsti/gangvei fra Ytre Torvhusvei og ned til Hovlandsveien langs Nordstøbekken gnr. 8 bnr. 22 før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.

§ 3 Felles bestemmelser for hele planområdet

3.1 Terrengbehandling

Skjæringer og fyllinger skal utformes på en tiltalende måte. Fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og reetableres med fortrinnsvis stedegen vegetasjon.

3.2 Estetisk utforming

Bygningene skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Areal for utelagring og tilsvarende bør skjermes i den grad det er praktisk mulig.

3.3 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebtes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Bygninger og uteområder der allmennheten skal ha tilgang skal være utformet etter prinsippet om universell utforming. Krav i gjeldende TEK (Teknisk forskrift) om universell utforming skal legges til grunn.

3.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem – 5 – meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.5 Teknisk infrastruktur

- a. Teknisk infrastruktur, trafoer, pumpestasjoner og andre mindre tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av arealformål. Ved behov for energianlegg skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetssone med hensyn til stråling og tilrettelegges for uhindret kjørbart atkomst.
- b. Teknisk infrastruktur skal legges i bakken og fortrinnsvis i veg.
- c. Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett og utformes i tråd med kommunale bestemmelser.

3.6 Funksjons- og kvalitetskrav

- a. Brann og eksplosjon: Sikkerhet for brann og eksplosjon skal ivaretas i henhold til gjeldende lov og forskrift, og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.
- b. Sikring: Bratte skjæringer skal sikres med tanke på ferdsel og fare for is- og snøras.
- c. Støy: Støy i anleggs- og driftsfasen håndteres i henhold til anbefalte grenseverdier i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplaner T-1442. Ved overskridelse av grenseverdier må det etableres avbøtende tiltak.

- d. Støv: Det skal gjøres tiltak i anleggs- og driftsfasen for å hindre spredning av støvpartikler til omgivelsene.

3.7 Forurensning

- a. Masser som tillates deponert skal være ikke-forurensende masser jf. Veileder M-1243 Disponering av jord og stein som ikke er forurenset.
- b. Ved funn av forurensede masser i marken skal arbeidet stanses og plan for håndtering av funnet utarbeides.
- c. Ved etablering av virksomheter som gir risiko for forurensning til grunn og/eller vann, skal det til søknad om tiltak dokumenteres at avbøtende tiltak tilfredsstiller krav gitt i enhver tids gjeldende veileder til forureningsforskriftens kapittel 2.

3.8 Byggegrenser

All bebyggelse skal oppføres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Parkeringsplasser tillates etablert utenfor byggegrense.

3.9 Klima og energi

Det skal legges vekt på fremtidsrettet klima og energiløsninger. Alle nye bygg skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger.

3.10 Fremmede arter

Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

3.11 Parkering

- a. Det skal opparbeides parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.
- b. Det skal legges til rette for:
 - 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA industri- og lager
 - 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA kontor- og administrasjon
 - min. 1 sykkelparkingsplass pr. 100 m² BRA kontor- og administrasjon. Sykkelparkering skal etableres nær inngangsparti.

3.12 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres lokalt og på egen tomt gjennom infiltrasjon og fordrøyning ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater og grønne tak og utearealer. Overvann skal ledes til fordrøyningsbassenget i OVT, og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekk enn eksisterende situasjon.
- b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas, og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- c. I anleggsfasen skal forurenset overvann ikke føres inn på kommunalt ledningsnett eller til resipient.

3.13 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående, syklende og kjørende. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skal vektlegges spesielt.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Industri, lager, IL

- a. Innenfor området tillates industri, lager, verksted, engros-virksomhet med tilhørende service- og støttefunksjoner. Nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor området.
- b. Arealene kan oppdeles etter de enkelte virksomheters behov. Ved fradeling av tomter skal det ikke gjenstå restarealer som ved form eller størrelse er lite egnet for utbygging.
- c. Det tillates ikke virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene.
- d. Maks utnyttelsesgrad pr. tomt er 80 %-BYA. Utnyttelsesgraden inkluderer arealer til parkering og utendørs lagring under tak. Det skal regnes 18 m² BYA pr. parkeringsplass.
- e. Laveste tillatte gulvnivå er kote +27.

- f. Maks tillatte øvre gesimshøyde er 15 m. Det tillates oppstikk på tak for tekniske anlegg med høyde inntil 5 meter. Høyder måles over ferdig planert terreng.
- g. Takformer som tillates: flatt tak, saltak og pulttak.
- h. Tomter tillates inngjerdet. Plassering, høyde, konstruksjon og farge skal komme frem ved søknad om tiltak jf. § 2.1b.
- i. Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor hver fremtidige tomt/virksomhet.
- j. Der det etter terrengbearbeiding blir fjellskjæringer eller andre bratte skjæringer eller fyllinger med høydeforskjell over 2,0 meter, skal det for å hindre at personer eller dyr faller utenfor og skader seg, bygges forsvarlig gjerde nær toppen av skjæringen/fyllingen.
- k. Avkjørsler skal utformes iht. gjeldende kommunalteknisk norm og komme frem på situasjonsplan ved søknad om tiltak jf. §2.1b. Frisikt i avkjørsel til regulert kjørevei o_KV skal være 3x30 m. I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5m over kjørebanelen.

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg o_KV

Omfatter offentlig kjøreveg inn til industriområde. Regulert bredde er 6,0 meter.

5.2 Gang- og sykkelveg, o_GS

Omfatter offentlig gang- og sykkelveg med bredde 3,0m.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT

Omfatter sideareal til vei, herunder arealer til grøfter, tekniske installasjoner og skjæringer/fyllinger.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Vegetasjonsskjerm, VS

Det skal etableres vegetasjonsskjerm med innplanting av stedegne plantearter rundt industriområdet. Vegetasjonsskjermen skal ikke bebygges og skal beplantes slik at det gir en skjerming mot innsyn. Vedlikehold av vegetasjonen skal skje på en skånsom måte.

6.2 Overvannstiltak, OVT

Innenfor området skal det etableres overvannstiltak herunder fordrøyningsbasseng. Utløpsvann fra fordrøyningsbassenget skal føres i stikkrenner/rør ned til eksisterende bekk sør i IL. For å unngå oversvømmelse på nedstrøms eiendommer tillates det å heve deler av terrenget i området. Overvannstiltak skal ha en god estetisk utforming og inngå som en del av områdets grønnstruktur. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.1 Friluftsmål, FL

Innenfor friluftsområdet skal terreng og vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad. Normal drift av utmark og jakt er tillatt.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med fysiske inngrep utover tiltak som tilrettelegging for allmenhetens bruk av området i form av stier, turveier, rasteplasser o.l.